

مجلّة الواحات للبحوث والدراسات
ردمد 7163- 1112 العدد 6 (2009) : 235 - 250
http://elwahat.univ-ghardaia.dz

الرهن الرسمي
كضمان من ضمانات القروض
إيجابياته وعيوبه

عبد الحليم بوشكيوة
كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة جيجل

توطئة:

تقوم المعاملات المالية على أساس الثقة، فالدائن يقرض المدين بناء على الثقة من أن ماله سيرد إليه في الأجل المحدد، إلا أن الدين قد لا يؤدى في أجله، إما لسوء نية المدين، وإما لإعساره نتيجة ظروف خارجة عن إرادته. ومن هنا ظهرت الحاجة إلى وسائل تحمي الدائن من خطر إعسار مدينه المحتمل وتكفل له استيفاء دينه، كما تحيط المدين بالثقة التي بها يستطيع الحصول على الدين، وهذه الوسائل تسمى التأمينات.

وعليه فالتأمينات تؤدي وظيفة اقتصادية مهمة، لأنها تمنح للدائن الضمان فتشجعه على الإقراض، وتوفر للمدين الائتمان فتمكنه من الحصول على المال. وهذه التأمينات نوعان:

1 . تأمينات عامة: يشترك فيها جميع الدائنين وتتمثل في جميع أموال المدين الحاضرة والمستقبلة، أي جميع ما يوجد في ذمته المالية.

2 . تأمينات خا ة: وفرّها القانون لبعض الدائنين يستقلون بها عن باقي الدائنين، وفرها القانون نتيجة لعدم كفاية الوسائل العامة التي تحمي الضمان العام، وعدم قدرتها على

تجنيب الدائن المخاطر التي تهدده. وهذه التأمينات الخا ـة نوعان أيضا: شخصية وعينية، ومن أقسام هذه الأخيرة: الرهن الرسمي.

وإذا كان الرهن الرسمي ـ كغيره من التأمينات العينية ـ ظهر نتيجة لعدم كفاية الوسائل العامة لحماية الضمان العام للدائنين فإنه لا يخلو من عيوب أدت إلى استحداث تأمينات أخرى جديدة تزيد من قوة الضمان وتتفادى تلك العيوب.

ومما سبق يمكن التساؤل عن ايجابيات الرهن الرسمي التي جعلته أفضل من الوسائل العامة لحماية الضمان العام للدائنين؟ وعن عيوبه (نقائصه) التي أدت إلى النزوع نحو التأمينات المستحدثة؟

المحور الأول: إيجابيات الرهن الرسمي

إن الحديث عن إيجابيات الرهن الرسمي تتمحور حول خصائصه التي يمتاز بها عن الوسائل العامة لحماية الضمان العام للدائنين، وقبل ذلك يجب بيان النقائ ـ الموجودة في التأمينات العامة، والتي تمكن الرهن الرسمي بطبيعته وبخصائصه من سدها.

أولا ـ النقائ ـ في التأمينات العامة:

الأ ـل أن المدين يجب عليه أن يسدد دينه طوعا واختيارا، وذلك تدعيما للثقة في التعامل وتشجيعا للائتمان، أما إذا امتنع عن ذلك، فإن الدائن من حقه أن يواجه هذا الامتناع باستخدام التنفيذ الجبري.[1]

وفي التجاء الدائن للتنفيذ الجبري تظهر أهمية الضمان العام، كوسيلة لاقتضاء حقه، ووسيلة لضمان وفاء المدين بالتزاماته.

أ– خصائ ـ الضمان العام وعدم كفايتها لحماية حق الدائن:

الضمان العام للدائن يتميز بالخصائ ـ الآتية:

1– أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه[2]: وهذا استنادا إلى أن الحق الشخصي للدائن لا يخوله حقا على مال معين فقط، وإنما هو حق محله تعهد المدين بالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل معين، ويضمن الوفاء به الذمة المالية للمدين وقت التنفيذ.

وهذا عكس الحق العيني، ومن ضمنه الحق الذي يرتبه الرهن الرسمي، فهو استئثار مباشر بشيء معين، وبالتالي يخول احبه سلطتي التتبع والأفضلية.(3)

ويترتب على كون مسؤولية المدين عن التزاماته مسؤولية شخصية غير محددة في مال معين ما يلي:

– أن الدين لا يمنع المدين من التصرف في ماله.

– أن المقصود بأموال المدين الضامنة للوفاء بديونه، تلك الموجودة عند التنفيذ عليه فيما ليس محظورا الحجز عليه، حتى ولو كان المدين قد اكتسبها في تاريخ لاحق لنشوء حق الدائن.

– أنه ليس لأيّ من الدائنين العاديين حق تتبع ما تصرف فيه المدين من أمواله قبل التنفيذ عليه، ولو كانت هذه الأموال موجودة عند نشأة الدين في ذمته.(4)

2– جميع الدائنين العاديين متساوون اتجاه الضمان العام(5): ففي حالة عدم وجود حق أفضلية مكتسب طبقا للقانون، فإن جميع الدائنين متساوون اتجاه الضمان العام، بحيث إذا تزاحموا لم يكن لأحدهم أن يتمايز عن غيره بحق أقوى مما للآخر، ولا يستطيع أحدهم في طلبه للتقدم والأفضلية أن يستند لأسبقية نشوء حقه؛ وهذا عكس ما هو مقرر للدائنين غير العاديين، ومنهم الدائنين المرتهنين رهنا رسميا.

ومن ذلك يتضح أن النظام القانوني للضمان العام لا يوفر للدائنين حماية فعالة من خطر إعسار مدينهم، وهو ما قد يتحقق (الإعسار) نتيجة لما قد يصدر عن المدين من زيادة لالتزاماته من مختلف المصادر، بما يسبب التزاحم بين الدائنين قديمهم وحديثهم على قدم المساواة بينهم، مع احتمال عدم كفاية أمواله للوفاء بحقوقهم جميعا.

بالإضافة إلى أن حرية المدين في إبرام التصرفات على أمواله من شأنها أن تضعف الضمان العام للدائنين، حيث يتهددهم احتمال عدم وجود أموال كافية في ذمة المدين للوفاء بحقوقهم، مع عدم تمكنهم من تتبع ما أخرجه من ذمته من أموال.(6)

وقد نظم المشرع مجموعة من الوسائل القانونية للمحافظة على الضمان العام وحمايته من إهمال المدين المقصر أو غشه إضرارا ببعض دائنيه؛ إلا أن هذه الوسائل ـ رغم ما تقدمه من حماية ـ لا توفر للدائن ضمانا في استيفاء حقه بالأولوية على غيره من الدائنين، مما يجعله

يسعى للبحث عن ضمانات أكثر فاعلية، تضعه في مركز ممتاز عن باقي الدائنين استيفاء لحقه، وهو ما تقدمه له التأمينات العينية ومن بينها الرهن الرسمي.

ب– الوسائل القانونية لحماية الضمان العام وجوانب القصور فيها:

من أهم الوسائل القانونية للمحافظة على الضمان العام، والتي تعتبر حمايتها له حماية قا ـرة، ما يلي:

1– الدعوى غير المباشرة(7): والتي بها يستطيع كل دائن أن يمارس بعض حقوق مدينه عند إهمال هذا الأخير استعمالها. فمثلا إذا كان للمدين دين على آخر وأهمل مطالبته به، وكادت مدة التقادم أن تنقضي دون أن يقطعها، وكان ذلك مما يسبب إعساره أو يزيد فيه، كان للدائن عن طريق الدعوى غير المباشرة أن يمارس بالنيابة عنه حقه في قطع هذا التقادم.(8)

أما جانب القصور في وسيلة الدعوى غير المباشرة فيتمثل في أنها تقتصر فقط على تفادي إهمال المدين في المطالبة بحق من حقوقه، وبالتالي فهي لا تمكن الدائن من الو ول إلى حقه كاملا، إضافة إلى أن الدائن رافع الدعوى لا يستأثر وحده بالفائدة التي تنجم عنها، بل تدخل فائدتها في الضمان العام لجميع الدائنين.(9)

2– الدعوى البوليصية(10): وهي تمكن الدائن من إعادة بعض الأموال إلى ذمة مدينه وبالتالي الحفاظ على ضمانه العام، وذلك بطلب عدم نفاذ تصرفات المدين الضارة بحق الدائنين، فمثلا إذا تبرع المدين وهو معسر تبرعا لا يلزمه ولم تجر العادة به كان للدائن أن يلجأ إلى الدعوى البوليصية طالبا عدم نفاذ البيع في مواجهته.(11)

أما جانب القصور فيها فيكمن في أن الدائن لا يرفعها إلا عند تحقق الإعسار، كما أنه متى تقرر عدم نفاذ التصرف نتيجة لهذه الدعوى استفاد منه جميع الدائنين وليس رافع الدعوى وحده، بالإضافة إلى أن لهذه الدعوى شروطا قد لا تتوافر، وأهمها أن تصرف المدين بعوض لا يعد غير نافذ في مواجهة الدائنين إلا إذا كان منطويا على غش، والغش لا يكون دائما يسير الإثبات.(12)

3– الحجر على المدين المفلس: وتتمثل هذه الوسيلة في منع المدين من التصرف في

أمواله إثر تسجيل استدعاء دعوى الإعسار.

وإن كان ظاهرا أن الحجر أنفع للدائن من الدعوى البوليصية، لأنه يحميه من تصرفات المدين مهما كان نوعها دون تحميله مشقة عبء إثبات الغش[13] ؛ إلا أن الحكم بالحجر يؤخذ عليه أنه جوازي للقاضي لا وجوبي، إضافة إلى أن الفائدة التي يجنيها الدائن من حكم الحجر . في حال دوره . هي منع تفاقم الإعسار، أما الإعسار ذاته فمتحقق، وأغلب الظن أن الدائن على الرغم من شهر الحجر لن يحصل على كامل حقه، كما أن الحجر نفقاته كثيرة وجدواه قليلة للدائنين.[14]

4- الدعوى الصورية: إذا أبرم عقد وري فلدائني المتعاقدين وللخلف الخاص متى كانوا حسني النية أن يتمسكوا بالعقد الصوري.[15]

فإذا باع المدين مالا من أمواله بيعا وريا كان لدائنه أن يتمسك بعدم وجود البيع، وأن يعتبر هذا المال غير خارج من ذمة مدينه، أي من الضمان العام العائد له.[16]

ويؤخذ على هذه الدعوى ما يؤخذ على الدعاوى الأخرى، من كونها تتطلب في مباشرتها شروطا كثيرة، وتستغرق وقتا طويلا لدى الالتجاء إلى القضاء، الأمر الذي يقلل من فاعليتها في التغلب على تقاعس المدين في المطالبة بحقوقه . لإدراكه أن ما يستوفيه منها سينفذ عليه دائنوه . أو في إفشال تواطئه مع بعض دائنيه.[17]

5- الإجراءات التحفظية: مثل الحجز الاحتياطي (التحفظي) على أموال المدين، أو طلب الحجر على المدين إذا تبين سفهه أو غفلته، أو حق الدائنين في التدخل في قسمة أموال المدين، أو التدخل في الدعاوى المقامة منه أو عليه، وغير ذلك...

ورغم ما لهذه الوسائل من فضل في حماية الضمان العام، إلا أن حمايتها لا تخلو من قصور كغيرها من الوسائل السابقة؛ إذ أنها تحقق حماية متأخرة باعتبار أن الالتجاء إليها لا يكون إلا بعد إعسار المدين أو زيادة إعساره.[18]

كما أن هذه الوسائل لا تحقق للدائن الذي يستخدمها نفعا خا ا، على اعتبار أن كل ثمرة أو عائد من استعمال هذه الوسائل يدخل في الذمة المالية للمدين، ليكون ضامنا لجميع الدائنين في استيفاء حقوقهم على سبيل المساواة.[19]

ثانيا- مميزات الرهن الرسمي:

يمكن تقسيم مميزات الرهن الرسمي في الضمان إلى نوعين: إيجابيات عامة باعتباره تأمينا عينيا، وإيجابيات خا ـة تستخل من خصائصه.

أ. إيجابيات الرهن الرسمي العامة (باعتباره تأمينا عينيا):

انطلاقا من أن الرهن الرسمي يعتبر من التأمينات العينية فهو يمتاز بما تمتاز به من إيجابيات عامة فيما يخ حماية الدائن، ومن هذه الإيجابيات العامة ما يلي:

1- بما أن قوام التأمينات العينية ومن بينها الرهن الرسمي هو تقرير حق عيني تبعي للدائن على مال معين مملوك للمدين أو لغيره، فذلك يمكّنه . في حالة عدم تنفيذ المدين لالتزامه . من التنفيذ على هذا المال بالأسبقية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين الممتازين التالين له في المرتبة، مما يجنبه خطر التزاحم والتعرض لقسمة الغرماء فيما يعرف بميزة "الحق في التقدم أو الحق في الأفضلية".[20]

2- إن التأمين العيني يمكّن ـاحبه (الدائن) من الاحتجاج بحقه في مواجهة من اكتسب على هذا المال حقا لاحقا لشهر حقه عليه. ومن ثم فالرهن الرسمي يحمي الدائن من تصرفات المدين التي يقرر بها حقوقا للغير على المال محل التأمين العيني, فيما يعرف "بالحق في التتبع".[21]

3- إن الرهن الرسمي لا يحرم الدائن من حقه في الضمان العام، وبذلك يكون للدائن ضمانان: عام وخاص[22]؛ فالرهن الرسمي نظام ضمان إضافي.

4- إن التأمينات العينية ومن بينها الرهن الرسمي تمتاز على التأمينات الشخصية (الكفالة) بأن هذه الأخيرة تقوم على تعدد المدينين، أي بتعدد الذمم الضامنة للدائن، ومن المحتمل أن يتحقق إعسار جميع المدنين فيتعذر على الدائن الحصول على حقه، في حين أن الرهن الرسمي كغيره من التأمينات العينية ينصب على مال معين يخصـ للوفاء بدين معين[23]؛ وقد قيل بأن الأشياء توفر الضمان وتحقق الائتمان أكثر من الأشخاص.[24]

إذن فالتأمينات العينية توفر الثقة للدائن، حيث تقدم له ضمانا خا ـا يشجع على ائتمان المدين، وذلك بتقديم المال الذي يلزمه ومنحه الأجل الكافي للسداد، ويؤثر ذلك بلا شك في زيادة المعاملات المالية ورواج التبادل والنشاط الاقتصادي.[25]

ب- إيجابيات الرهن الرسمي الخا ـة (المستمدة من خصائصه وأحكامه):

يمكن تحديد بعض الإيجابيات الخا ـة التي يمتاز بها الرهن الرسمي فضلا عن الإيجابيات العامة التي يشترك فيها مع التأمينات العينية الأخرى. والتي سبق ذكرها. من خلال المواد القانونية التي نظمت أحكامه من حيث التعريف، الخصائ ، الانعقاد، الآثار، والانقضاء... وذلك في المواد 882 إلى 936 من القانون المدني الجزائري.

ومن بين هذه الإيجابيات الخا ـة ما يأتي:

1- إذا حدث وهلك العقار المرهون أو تلف فإن حق الدائن المرتهن ينتقل إلى قيمة هذا العقار، سواء كانت مبلغ التعويض الذي يحصل عليه المدين من الغير المعتدي على العقار، أو كانت مبلغ التأمين الذي يحصل عليه المدين من إحدى شركات التأمين، أو كانت ثمن مقابل لنزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة والذي يحصل عليه المدين الراهن، وهذا ما نصت عليه المادة 900 من القانون المدني الجزائري.(26)

ومن ذلك يتضح أن سلطة الدائن المرتهن لا تنصب على العقار ذاته، لأن الراهن لا يرهن عقاره، و إنما يرهن حقا على العقار(27) ؛ لذلك يمكن القول بأن الرهن الرسمي هو حق عيني تبعي، لأنه لا ينصب على ملكية العقار المثقل به، بل على القيمة المالية لملكية هذا العقار.(28)

2- الرهن الرسمي ضمان لأي التزام أيا كانت طبيعته وأو ـافه(29)، فيجوز أن يضمن الرهن التزاما مؤجلا أو شرطيا(30)؛ إلا أنه لا يجوز أن يضمن الرهن الرسمي التزاما طبيعيا، لأن الالتزام الطبيعي لا يجبر المدين على أدائه، قي حين أن الرهن الرسمي يجبر مالك العقار المرهون على الوفاء به.(31)

ويجوز أن يضمن الرهن الرسمي التزاما عقده قا ـر، لأن مثل هذا الالتزام تجوز كفالته، ويصبح ـحيحا إذا رتب شخ ـ ما كفيلا عينيا رهنا على عقاره لضمان هذا الالتزام.(32)

كما يجوز أيضا أن يضمن الرهن دينا مستقبليا، وهذا حسب ن ـ المادة 891 من القانون المدني الجزائري، ويتحقق ذلك إذا فتح مصرف اعتمادا لأحد عملائه مضمونا برهن يأخذه المصرف على عقار لهذا المدين، فيوجد الرهن أولا قبل أن يوجد الدين، ثم يوجد الدين بعد ذلك، ويجوز قيد الرهن قبل أن يوجد الدين، ويعتبر الرهن موجودا حتى قبل أن يقبض

العميل (المدين) الاعتماد المضمون بالرهن.[33]

3- الرهن الرسمي لا يجوز أن ينعقد إلا على عقار ما لم يوجد نـ يقضي بغير ذلك،[34] والعقار كما هو معلوم من أفضل الضمانات لما يتمتع به من حماية ضد الهلاك بنسبة كبيرة وهذا عكس المنقولات، كما أن قيمته في السوق في زيادة مستمرة، وقليلا إن لم يكن نادرا انخفاض قيمته، فهي إما مستقرة أو في ارتفاع.

4- الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة[35]، فكل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين؛ فإذا قسّم المدين الراهن العقار المرهون وتصرف ببيع أجزاء منه، يكون كل جزء ضامنا لكل الدين، ويكون للمرتهن أن يطالب الحائز لأي جزء منه بكل الدين، ولا يقتصر على جزء من الدين يتناسب مع قيمة هذا العقار.[36]

وكذلك إذا رهنت عدة عقارات ضمانا لدين، فإن كل عقار منها يكون ضامنا لكل الدين، وإذا ما تصرف المدين في أحدها، فإن العقار المتصرف فيه للغير يظل مثقلا بالرهن، ويستطيع الدائن المرتهن أن ينفذ عليه تحت يد الغير المشتري أو الحائز.[37]

كما أن عدم قابلية الرهن الرسمي للتجزئة يقتضي أن كل جزء من الدين المضمون يعتبر مضمونا بالعقار كله أو بالعقارات المرهونة كلها؛ فلو وفّى المدين الجزء الأكبر من الدين، فإن العقار أو العقارات المرهونة تبقى مع ذلك ضامنة للجزء الباقي ولا يتخلـ من الرهن بنسب ما وفّى به من دين.[38]

5- الرهن الرسمي يتميز بصفة الخصو ية أي التخصيـ ، أي أنه لا يمكن أن يتقرر إلا على عقار أو عقارات محددة لضمان دين أو ديون محددة تحديدا دقيقا.[39]

ولصفة الخصو ية مزايا هامة، فهي تمّكن الدائن من معرفة الرهون التي تثقل عقارات المدين، حتى يمكنه أن يقدّر درجة يساره، ويمكنه أن يستأثر برهن على عقار خال من الرهون، حتى يتفادى التزاحم مع غيره من الدائنين. إذن فمبدأ التخصيـ يوفر الضمان لمن يريد استثمار الأموال بالإقراض ويسهّل تداول الأموال.[40]

6- شرط الشكلية في الرهن الرسمي يحقق أكثر من فائدة؛ فبالنسبة للدائن المرتهن تساعده الشكلية على تجّنب مخاطر بطلان العقد، نظرا لإبرامه أمام موظف مختـ (الموثق) يتثبت من أ ـل ملكية الراهن ومن أهليته للتعاقد[41] ؛ إذ ينبغي على الموثق أن يتثبت من

أهلية المتعاقدين ورضائهم قبل إجراء التوثيق، وله أن يرفض التوثيق إذا تبين له عدم توفر الأهلية أو الرضا لدى المتعاقدين، أو إذا كان المحرر المطلوب توثيقه ظاهر البطلان.(42)

هذا بالإضافة إلى أن الرسمية تزود الدائن منذ إبرام العقد بسند قابل للتنفيذ، يغنيه عن إجراءات التقاضي في حالة عدم وفاء المدين بالدين عند حلول أجله.

وتحقق الرسمية فائدة للرهن ذاته، وللائتمان العقاري بصفة عامة، لأنها تضمن مراعاة الشروط اللازمة لصحة إبرام العقد من الأهلية، وملكية الراهن، وتخصيص الرهن، وكتابة العقد كتابة صحيحة، ولا يتوافر ذلك إلا إذا كان العقد رسميا؛ إضافة إلى أن التحديد الدقيق للعقار والدين إذا ورد في ورقة رسمية كانت له حجية أقوى من حجية السند العرفي.(43)

هذه بعض إيجابيات الرهن الرسمي التي جعلته أفضل من الوسائل العامة لحماية الضمان العام للدائنين، فما هي عيوبه التي أدت إلى استحداث تأمينات أخرى جديدة، تزيد من متانة الضمان وتقوّي الائتمان؟ هذا ما سيتم بيانه في الفرع الثاني.

المحور الثاني: عيوب الرهن الرسمي

المقصود بعيوب الرهن الرسمي في إطار هذا الموضوع، المخاطر التي لم يتمكن هذا النوع من التأمين رغم كل إيجابياته من تلافيها، والتي يمكن أن تلحق بالدائن المرتهن ضررا وتجعله غير قادر على استيفاء حقه كاملا من المدين الراهن.

ولعل أهم عيب في الرهن الرسمي هو وجود حق أو حقوق امتياز على العقار محل الرهن يسبق أصحابها الدائن المرتهن لسداد الدين في الأفضلية على العقار، مما يهدد هذا الأخير بخطر عدم كفاية قيمة العقار المرهون لسداد الدين.

كما أن هناك عيوبا أخرى تتعلق بالشكلية والإجراءات التي تشترط في الرهن الرسمي، وبيان ذلك كله فيما يلي:

أولا– عيب تأخر الرهن الرسمي على حقوق الامتياز:

فإذا قام التزاحم بين الدائن المرتهن ودائن له حق امتياز عام، فإن هذا الامتياز . بالرغم من أنه لا يلزم فيه الشهر . يتقدم على جميع أصحاب الحقوق المقيدة على العقار، حتى ولو

نشأ (حق الامتياز) بعد هذه الحقوق؛ وكذلك الحال بالنسبة لامتياز المبالغ المستحقة للخزانة العامة، وامتياز المصاريف القضائية.

أي أن الدائن المزود بأحد هذه الامتيازات يفضل على الدائن المرتهن رهنا رسميا أيا كان تاريخ قيده.[44]

وفيما يلي بيان موجز لكل حق من حقوق الامتياز التي تتقدم الرهن الرسمي وغيره من الحقوق الأخرى، مما يمكن اعتباره عيبا أو نقيصة من نقائ الرهن الرسمي.

أ- امتياز المصاريف القضائية:

بالرجوع إلى ن المادة 990 من القانون المدني الجزائري[45] نجد أن المشرع قرر للمصروفات القضائية المرتبة الأولى بين حقوق الامتياز، وقدمه على سائر الحقوق العينية التبعية الأخرى، إذ تستوفى هذه المصروفات قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي أو حق اختصاص.

ويتضح من ن المادة 990 السابقة الذكر أن هناك ثلاثة شروط[46] حتى تكون المصروفات القضائية مضمونة بهذا الامتياز، وهي:

1- يجب أن تكون المصروفات أنفقت في حفظ أموال المدين[47] أو بيعها أو توزيع ثمنها.

2- يجب أن تكون المصروفات قد أنفقت في إجراءات تمت تحت إشراف القضاء، أو على يد المساعدين القضائيين.

3- يجب أن تكون المصروفات قد أنفقت لمصلحة الدائنين المشتركة، أي لمصلحة جميع الدائنين الذين يحتج عليهم بهذا الامتياز.

ب- امتياز المبالغ المستحقة للخزينة العامة:

ويتمثل الحق الممتاز هنا ـ حسب ما قررته المادة 991 من القانون المدني الجزائري ـ في كل ما يستحق للدولة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان.[48]

ويأتي امتياز الخزينة العامة في المرتبة الثانية بعد امتياز المصاريف القضائية، ويتقدم على جميع الحقوق الأخرى ولو كانت ممتازة أو مضمونة برهن رسمي، ولو كانت تلك الحقوق

الأخرى مقيدة قبل نشوء[49] هذا الامتياز.

ويتوقف نشوء امتياز المبالغ المستحقة للخزينة العامة على لدور قانون أو لائحة أو قرار يحدد المبالغ المستحقة لها، ويمنحها فتها الممتازة، وذلك ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن.[50]

جـ- حقوق الامتياز العامة:[51]

وقد حددتها المادة 993 من القانون المدني الجزائري[52]، وتتمثل قي ثلاثة حقوق، لكل منها شروط محددة ليتمتع بهذا الامتياز:

1- حقوق الأجراء.

2- حقوق الموردين.

3- النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه.

وترد هذه الامتيازات العامة الثلاثة على كل أموال المدين من عقار أو منقول، ولا يجب فيها الشهر ولو كان محلها عقارا، ولكنها تتقدم على أ حاب الحقوق العينية التبعية الأخرى المقيدة على العقار محل الامتياز أيا كان تاريخ قيد هذه الحقوق، لذلك فهي تتقدم على الدائنين أ حاب الرهن الرسمي. وكذلك على الدائنين أ حاب الرهن الحيازي، والاختصاص، وحقوق الامتياز الخا ة العقارية.

هذا فيما يتعلق ببعض حقوق الامتياز التي تتقدم على الرهن الرسمي في كل الحالات سواء كان شهره سابقا لنشوئها أم لا؛ وهناك حقوق امتياز أخرى يشترط فيها (القيد)، وهي تتقدم على الرهن الرسمي إذا ما تم قيدها قبله مما يشكل أيضا عيبا من عيوبه، ومن هذه الحقوق الممتازة: حقوق الامتياز الخا ة الواقعة على عقار وتشمل: امتياز بائع العقار[53]، امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين [54]، وامتياز المتقاسم في العقار.[55]

ثانيا- عيوب أخرى للرهن الرسمي:

إضافة إلى العيب الأساسي للرهن الرسمي وهو عيب التأخر عن حقوق الامتياز التي قررها القانون، يمكن استخلاص عيوب أخرى تتعلق بالإجراءات والشكلية التي يقوم عليها الرهن الرسمي . أوسع الرهون انتشارا وأكبرها خطرا [56]. ومن بين تلك

العيوب ما يلي:

أ- ينتقد البعض اشتراط الرسمية (الشكلية) في إبرام عقد الرهن الرسمي، حيث لم يعد لها مبرر بعد أن تقرر نظام الشهر العقاري الذي يكفل علانية التصرفات العقارية. بالإضافة إلى أن الرسمية تنطوي على بطء وتعقيد يتعارض مع مقتضيات سرعة الائتمان وتسهيل إجراءاته، مما يؤدي إلى العزوف عن اللجوء إلى الرهن الرسمي في كثير من الحالات.[57]

ب- الرهن الرسمي لا يجرد الراهن من حيازة العقار المرهون [58]، وبالتالي من السهل عليه أن يتصرف به تصرفا يضر بالدائن المرتهن ويضعف الائتمان.

ج- يتهدد الضمان الذي توفره التأمينات العينية الواردة على عقار معين ومن بينها الرهن الرسمي، ما يمكن أن تتعرض له قيمته المالية من انخفاض نتيجة تقلبات السوق، وما يمكن أن يتعرض له من هلاك أو تلف بسبب أجنبي.[59]

د- يثير الرهن العقاري مشكلات قانونية عديدة، ولذلك لا يلجأ إليه البنك إلا إذا كان الحصول عليه ضروريا لضمان حقوقه المالية.[60]

خاتمة:

من الموازنة بين ما يمتاز به الرهن الرسمي من ايجابيات، وما يعتريه من عيوب يمكن استخلاص النتائج الآتية:

1- ينفرد الرهن الرسمي بمزايا تجعله يفضُل إلى حد ما نُظم التأمينات الأخرى، فهو يعمل على التوفيق بين مصالح أصحاب الشأن في علاقات الرهن (الراهن، المرتهن، والغير).

2- يغطي الرهن الرسمي جانبا كبيرا من العجز الموجود في الوسائل المقررة لحماية الضمان العام، فهو يمتاز بخاصيتي التقدم (الأفضلية)، والتتبع.

3- يمتاز الرهن الرسمي أيضا بصفة الخصوصية التي توفر الضمان للراغب في استثمار الأموال بالإقراض وتسهل عملية تداولها.

4- رغم الانتقاد الموجه إلى شرط الشكلية في الرهن الرسمي إلا أن له فوائد عديدة للمرتهن، فهي تساعده (الشكلية) على تجنب مخاطر بطلان عقد الرهن، وتزوده بسند قابل

للتنفيذ يغنيه عن إجراءات التقاضي.

5- إن تقدم حقوق الامتياز على الرهن الرسمي إنما هو لمصلحة رآها المشرع فيها، لهذا فمن غير الضروري القول بأن تأخر الرهن الرسمي على هذه الحقوق يعتبر عيبا فيه، فالمسألة مسألة أولويات وضروريات.

هذا؛ ورغم ما يعتري الرهن الرسمي من نقائ ، فإنه يبقى أداة فعالة ومؤثرة في تشجيع الائتمان من حيت تحقيق الطمأنينة والأمن للدائن. ويمكن تدارك هذه النقائ بتدعيم الرهن الرسمي بتأمين آخر أو أكثر من التأمينات المستحدثة، وبذلك يتقدم الدائن إلى ائتمان مدينه ولديه الثقة في الحصول على حقه عندما يحل ميعاده؛ مما يحرك عجلة الاقتصاد الوطني إلى الأمام، ويحقق التنمية المرجوة.

الهوامش

[1] . انظر المادة 164 من القانون المدني الجزائري.

[2] . انظر المادة 188 من القانون المدني الجزائري.

[3] . وهذه إحدى إيجابيات الرهن الرسمي التي يأتي تفصيلها فيما بعد.

[4] . همام مُحَّد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، منشاة المعارف بالإسكندرية، دط، 2001م، ص12، 13.

[5] . انظر المادة 188 من القانون المدني الجزائري.

[6] . همام مُحَّد محمود زهران، المرجع السابق، ص15. وانظر: . علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، دراسة مقارنة، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط1، الإ دار الثالث، 2000م، ص317.

[7] . انظر المادة: 189 من القانون المدني الجزائري.

[8] . مُحَّد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني . الحقوق العينية التبعية .، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، دط، 1998م، ص7.

[9] . المرجع نفسه، ص9، بتصرف.

[10] . انظر المادة 191 من القانون المدني الجزائري.

[11] . مُحَّد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص7.

[12] . المرجع نفسه، ص9.

[13] . مُحَّد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 9.

[14] . المرجع نفسه، ص9، 10.

[15] . انظر المادة **198** من القانون المدني الجزائري.
[16] . مُحَمَّد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص**8**.
[17] . همام مُحَمَّد محمود زهران، مرجع سابق، ص**17**.
[18] . المكان نفسه.
[19] . المرجع نفسه، ص**18**.
[20] . همام مُحَمَّد زهران، مرجع سابق، ص**21**.
[21] . المكان نفسه. وانظر: . عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، في التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط**3** الجديدة، **2000**م، ج**10**، ص**269**، **270**.
. رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف بالإسكندرية، دط، **1995**م، ص**228**.
[22] . علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص**319**.
[23] . المكان نفسه.
[24] . المكان نفسه، نقلا عن: عبد الفتاح عبد الباقي، التأمينات الشخصية و العينية، **1950**، ص**21**.
[25] . مُحَمَّد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، دط، **2001** م، ص **14**.
[26] . نصت المادة **900** من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبه إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين، أو ثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة".
[27] . محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية في القانون المصري و المقارن، دار النهضة العربية، القاهرة، ط **4**، **1994**م، ص**14**.
[28] . سليمان مرقس، التأمينات العينية في التقنين المدني المصري الجديد، دار النهضة العربية، القاهرة، دط، **1957**م، ص**7**.
[29] . مُحَمَّد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الجامعة السورية، ط**2**، **1971**م، ص**179**.
[30] . انظر المادة **891** من القانون المدني الجزائري.
[31] . انظر:. زاهية حورية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، الجزائر، دط، **2006**م، ص**13**. نقلا عن: **Planiol, sûretés réelles,T12, paragraphe 331 Ripert et**
[32] . المكان نفسه.
[33] . انظر السنهوري، مرجع سابق، ص **273**.
[34] . انظر المادة **886** من القانون المدني الجزائري التي نصت على أنه: "لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار مالم يوجد نـ يقضي بغير ذلك و من الاستثناءات الواردة على هذا النـ ، جواز رهن بعض المنقولات رهنا رسميا اقتضته الطبيعة الخا ـة لبعض المنقولات مثل السفن، المحلات التجارية، الطائرات، السيارات".
[35] . انظر المادة **892** من القانون المدني الجزائري.

[36] . زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص **15**.

[37] . المرجع نفسه، ص **16** بتصرف.

[38] . مُحَّد حسين منصور، مرجع سابق، ص **195**.

[39] . زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص**18**، نقلا عن:

Dominique Legeais, sûretés et garanties du crédit, LGDJ. 1996 Paris.p239

[40] . مُحَّد حسين منصور، المرجع السابق، ص **197**، **198** بتصرف.

[41] . انظر: . ميشال قريمالدي، عرض حول الرهون، مقال منشور من طرف الغرفة الوطنية للموثقين، الملتقى الوطني الثاني بالمدرسة العليا للقضاء "تعميق المعارف القانونية للموثق"، يومي **29** / **30** جوان **2005**م، الجزائر، ص**27**.

[42] . مُحَّد حسين منصور، المرجع السابق، ص**239**.

وانظر: . أنور العمروسي، الحقوق العينة التبعية . التأمينات العينية في القانون المدني، منشأة المعارف بالإسكندرية، دط، **2003** م، ص **33**.

[43] . مُحَّد حسين منصور، المرجع السابق، ص **239** بتصرف.

وانظر: . نبيل إبراهيم سعد، نحو قانون خاص بالائتمان، منشأة المعارف بالإسكندرية، دط، **1991**م، ص **165**.

[44] . انظر: . مُحَّد حسين منصور، مرجع سابق، ص **296**.

[45] . قررت المادة **990** من القانون المدني الجزائري أن: " المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، لها امتياز على ثمن هذه الأموال.

وتستوفي هذه المصاريف قبل أي حق أخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهان رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذي أنفقت المصاريف في مصلحتهم، وتتقدم المصاريف التي أنفقت في ـرف الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع".

[46] . انظر: . مُحَّد حسين منصور، المرجع السابق، ص**454**، **455**.

[47] . لمعرفة المقصود بحفظ أموال المدين راجع: . المكان نفسه.

[48] . نصت المادة **991** من القانون المدني الجزائري على ما يلي: «المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن.

وتستوفى هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت وقبل أي حق آخر، ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي، ما عدا المصاريف القضائية».

[49] . تكتسب المبالغ المستحقة للخزينة العامة الامتياز من تاريخ نشوئها لا من تاريخ شهرها، لأنه ليس من الواجب شهرها.

[50] . انظر ﻧ المادة **991** ف**1** من القانون المدني الجزائري.

[51] . للاستزادة حول حقوق الامتياز العامة انظر: – إدوار عيد، التأمينات العينية، مطبعة المتني، دع، ط2، 1995م، ص 475 وما بعدها. – حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، دراسة تحليلية مقارنة، أحكام الرهن والتأمين والامتياز، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، دط، دت، ص340.

[52] . نصت المادة 993 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يكون للديون التالية امتياز على جميع أموال المدين من منقول وعقار: – المبالغ المستخدمة للخدم، والكتبة، والعمال وكل أجير آخر من أجرهم ورواتبهم من أي نوع كان عن الإثني عشر شهرا الأخيرة،

– المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مأكل وملبس في الستة الأشهر الأخيرة،

– النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه عن الأشهر الستة الأخيرة.

وتستوفى هذه المبالغ مباشرة بعد المصاريف القضائية والمبالغ المستحقة للخزينة العامة ومصاريف الحفظ والترميم، أما فيما بينهما فتستوفى بنسبة كل منها".

[53] . انظر المادة 999 من القانون المدني الجزائري.

[54] . انظر المادة 1000 من القانون نفسه.

[55] . انظر المادة 1001 من القانون نفسه.

[56] . انظر السنهوري، مرجع سابق، ص 266.

[57] . محمّد حسين منصور، مرجع سابق، ص 238.

[58] . مرشد أعمال الاستثمار، الضمان لصالح البنك، مقال منشور على موقع بنك فيصل الاسلامي:
www.fibsudan.com/imist guide.htm

[59] . همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 22.

[60] . انظر: . هاني محمّد دويدار، الوجيز في العقود التجارية والعمليات المصرفية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، دط، 2003م، ص261، هامش رقم1، نقلا عن:

Ferronniere et De Chillaz, les opérateurs de banque, Dalloz, paris,6° édition, 1980,No 305